

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

347^e séance / lundi 16 septembre 2024 à 17 h 31

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 13)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Mathieu Locas – Citoyen
Zohra Soufiani – Citoyenne
Christine Prigent – Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Ressource externe

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCE :

Membre

Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)

Séance publique

17 h 31

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 31.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

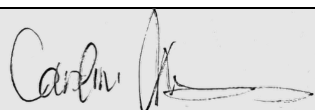
La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Jean De Rainville, concernant le projet au 240, rue Magnus Est.

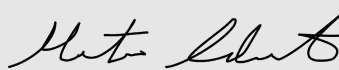
Il a été rejoint par la conseillère du district aujourd'hui même pour lui faire part du projet de 48 logements sociaux sur le terrain du stationnement de l'aréna Baribeau. Il vient exposer certaines appréhensions, en son nom, puisqu'il n'a pas eu la chance de consulter son voisinage. Ce terrain est situé dans un secteur d'habitations unifamiliales et bifamiliales. Selon lui, le projet augmentera de

DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

plusieurs centaines le nombre de résidents qui circuleront dans le quartier. Il souligne les problèmes de circulation déjà existants sur le boulevard Saint-René Est. Il signale la présence d'un parc et la construction d'un projet d'une habitation multifamiliale de huit étages à proximité qui, combinées au projet du 240, rue Magnus Est, pourraient créer un danger pour les piétons et cyclistes qui utilisent les traversées piétonnes et les trottoirs, puisqu'il n'y a qu'un trottoir du côté sud du boulevard Saint-René. Il y a certainement des éléments positifs à l'implantation de ce projet près des services de transport en commun. Cependant, il y a aussi des éléments négatifs, comme l'augmentation de la circulation automobile et la disponibilité du stationnement sur rue. Que ce soit pour du logement social ou autre, le Comité consultatif d'urbanisme a le devoir de bien examiner les enjeux. Il demande de s'assurer de bien informer les résidents du secteur concerné.

La présidente précise qu'il y aura un affichage sur la propriété pour informer les résidents du quartier de ce projet.

Laurent Robillard-Cardinal, représentant l'Association des résidents de l'île-de-Hull (ARIH), concernant les projets aux 109 à 121, rue de Carillon et 125, rue de Carillon.

Il souligne que les analyses de projet ont été déposées sur le site de la Ville le vendredi après-midi qui précède la séance. Il demande s'il est possible de les publier plus tôt.

Pour le projet au 109-121, rue de Carillon, l'ARIH note plusieurs points positifs, dont l'aire de stationnement intérieure pour vélos, le basilaire, l'équipement mécanique sur la toiture, et le lien avec le parc Saint-Rédempteur. Elle n'est pas certaine si une rue coupe le projet et le parc. L'ARIH souhaite éviter que le lien soit brisé par une voie automobile. Elle recommande l'ajout de mesures d'atténuation de la vitesse sur les rues Allard, Marie-Le Franc et de Carillon, qui sont toutes à proximité de l'école secondaire de l'île et du Château de l'île. Elle recommande également l'ajout d'un arrêt d'autobus devant le projet.

Pour le projet du 125, rue de Carillon, l'ARIH remarque qu'il est inscrit à l'annexe 5 de l'analyse de projet que le Service de l'urbanisme et du développement durable considère que le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme en vigueur, des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design, et qu'il met en valeur le domaine public et crée un environnement sécuritaire. Elle demande d'expliquer de quelles façons le projet remplit ces critères. L'ARIH demande à être rassurée que le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé demeure temporaire. Concernant les jardins communautaires, elle rappelle qu'il y a déjà eu des jardins communautaires sur la rue Marie-Le Franc, mais qu'ils ont été déménagés en raison de vols et vandalisme.

La présidente répond qu'un suivi aux questions soulevées sera effectué par l'administration.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17 h 41 et reprendra après la séance du Conseil local du patrimoine.

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l’Hôpital (n° 13)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Mathieu Locas – Citoyen
Zohra Soufiani – Citoyenne
Christine Prégent – Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, service à la population et projets immobiliers, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Ressource externe

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCE :

Membre

Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)

Séance huis clos

18 h 33

La séance du Comité consultatif d’urbanisme est réouverte à 18 h 33.

4. Approbation du procès-verbal de la 346^e séance tenue le 19 août 2024

On souligne quelques coquilles au procès-verbal de la 346^e séance tenue le 19 août 2024 :

- Page 1 : remplacer « Le président » par « La présidente »;
- Page 2 : remplacer « 14 août 2024 » par « 14 août 2023 »;
- Page 6, 8^e puce des questions et commentaires : modifier « atteinte », par « atteint ».

Le procès-verbal de la 346^e séance tenue le 19 août 2024 est approuvé par les membres, avec les corrections demandées.

5. Signature du procès-verbal de la 346^e séance tenue le 19 août 2024

Le procès-verbal de la 346^e séance tenue le 19 août 2024 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 346^e séance tenue le 19 août 2024

105, rue Saint-Jacques

Selon les cartes d’assurance, la maison a été bâtie entre 1928 et 1952. Le bois est la matière dominante à l’intérieur et à l’extérieur, et valorise l’histoire économique du quartier. Les plus vieilles photographies connues de la maison datent des années 1980, et on y voit que le recouvrement du parapet est fait en bardeaux de cèdre. Le revêtement actuel est en bardeau d’asphalte. Le recouvrement original du parapet n’a pu être retracé.

128 à 188, rue Jean-Lesage

Le requérant accepte d'utiliser du bardeau d'asphalte d'une couleur plus claire pour les toitures, comme suggéré par le Comité. De plus, toujours à la suggestion du Comité, il plantera une dizaine d'arbres supplémentaires. Les cabanons sont offerts pour offrir du rangement saisonnier à l'extérieur. Concernant les liens piétonniers, l'ajout d'un trottoir nord-sud ne semble pas nécessaire selon le requérant. Il privilégie plutôt le maintien d'une surface végétalisée perméable. Cependant, des marquages de traversées piétonnières seront intégrés au projet.

13, rue Symmes

Le requérant suivra la recommandation du Comité, soit l'ajout de plantes grimpantes, ou autres aménagements pour dissimuler et minimiser l'impact visuel de l'espace de stationnement à partir de la rue Tibérius.

140, rue Bisson

Après vérification, les taxes ont toujours été perçues pour deux logements.

189, rue Hupé

Le Service de l'urbanisme et du développement durable est en attente d'une réponse quant aux motivations qui ont mené au refus à ce que le requérant aménage un trottoir jusqu'au Rapibus.

36, rue Garneau

Les matériaux sont généralement recyclés par le fabricant, comme l'aluminium ou les briques. Le requérant n'a pas les informations concernant le pourcentage présent dans les matériaux choisis.

404, rue Alexandre-Taché

Le projet a été retiré de la séance du conseil du 27 août à la demande du requérant.

55, rue de Carillon

Le requérant confirme que des gouttières seront installées sur la toiture.

540, 556 et 562, boulevard Saint-René Est

En attente d'un retour pour savoir si une revégétalisation et un écran visuel seront réalisés en bordure du corridor du Rapibus pour l'agrément des voyageurs.

68 et 70, rue Charlevoix

L'ajout d'un écran entre les matières résiduelles et les aires d'agrément est déjà prévu au projet.

73, rue Laval

De grandes graminées et des vivaces seront plantées le long du bâtiment voisin au nord, ainsi que du revêtement de cailloutis lavé et des fougères entre les deux bâtiments.

95 à 115, rue Nancy-Elliott

La typologie de logements a été ajoutée à l'analyse de projet, et le conseil a approuvé le projet. Les numéros d'immeubles doivent respecter des dimensions minimales, et il n'y a aucune limite concernant les dimensions maximales.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 7 octobre 2024. On annonce que deux nouveaux membres entreront en fonction à partir de la prochaine séance.

8. Règlement de zonage – Modifier les limites de la zone commerciale Co-04-054, y ajouter la classe d’usage résidentielle et créer une nouvelle zone commerciale – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Une propriété dans la nouvelle zone commerciale est de la classe d’usage CGI;
- La capacité d’eau sur la rue pour recevoir ce projet reste à être évaluée. Aucun mécanisme ne permet à l’administration de ne pas recommander un changement de zonage en raison de l’insuffisance de la capacité d’eau sur la rue, seuls les objectifs du Schéma et du plan d’urbanisme sont les paramètres d’acceptabilité lors de l’analyse;
- Le projet contribuera à l’amélioration du milieu de vie de ce secteur résidentiel;
- L’obligation d’offrir des locaux commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments dans ce secteur du boulevard Maloney pourrait nuire aux efforts de réhabilitation du secteur. Les locaux commerciaux du bâtiment sont vacants depuis plus d’un an;
- On demande de s’enquérir de la typologie des logements du projet.

R-CCU-2024-09-16/172

CONSIDÉRANT QU’une demande de modification au zonage visant à autoriser la transformation d’un bâtiment commercial en habitation a été formulée pour la propriété située au 561, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE la propriété et la zone Co-04-054 visées par la demande s’inscrivent dans une affectation résidentielle au Schéma d’aménagement et de développement numéro 2050-2016 et au Plan d’urbanisme numéro 530-2020;

CONSIDÉRANT QUE des bâtiments résidentiels sont déjà présents dans la zone visée, soit dans des bâtiments mixtes à usages résidentiels et commerciaux ou dans des bâtiments strictement composés de logements;

CONSIDÉRANT QUE les locaux commerciaux du bâtiment visé par l’intervention sont vacants depuis quelque temps et que la personne requérante a démontré qu’une transformation en habitation multifamiliale comprenant quatre logements est techniquement possible;

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé par la personne requérante n’a pas été analysé dans son intégralité, et qu’il se peut qu’il requière des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, si la modification de zonage entre en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE suivant une analyse contextuelle il s’avère à propos de modifier les limites de la zone commerciale Co-04-054, y ajouter la classe d’usage Habitation (H) et de créer une nouvelle zone commerciale, le tout, afin de répondre à la demande déposée par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs des règlements de Plan d’urbanisme numéro 530-2020 et du Schéma d’aménagement et de développement numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que six membres votent pour le projet, qu’un membre vote contre et qu’un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de modifier les limites de la zone commerciale Co-04-054 et y ajouter la classe d’usage Habitation (H) et créer une nouvelle zone commerciale à même la zone Co-04-054, le tout, tel que présenté dans cette analyse de projet.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

9. PPCMOI – Autoriser, dans le périmètre urbain, l’aménagement de deux habitations unifamiliales non desservies par des services municipaux d’aqueduc et d’égout sanitaire – 825, chemin d’Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On aime la densification douce que propose le projet;
- Les fondations des deux bâtiments accessoires à transformer doivent être conformes aux exigences applicables, et si elles ne le sont pas, elles devront être mises aux normes.

R-CCU-2024-09-16/173

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer un ancien silo à grains en logement habitable a été formulée pour la propriété située au 825, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise, d'une part, à régulariser l'aménagement sans autorisation d'un logement existant dans un bâtiment accessoire; et d'autre part, à obtenir l'autorisation de transformer un autre bâtiment accessoire existant en habitation unifamiliale;

CONSIDÉRANT QUE cette même demande nécessite aussi d'autoriser que le nombre de bâtiments principaux sur un même terrain puisse passer d'un à trois;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par la demande comporte déjà une habitation unifamiliale non desservie par les services municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire utilisant un système d'épuration et d'alimentation en eau potable privé existant sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sur l'ancien silo sont également assujettis à une approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour le secteur d'insertion villageoise, commerciale et champêtre du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 825, chemin d'Aylmer, visant à autoriser dans le périmètre d'urbanisation et sur un même terrain trois bâtiments utilisés comme habitations unifamiliales non desservies par des services municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, dont :

- Un bâtiment accessoire détaché, d'une hauteur d'un seul étage, occupé actuellement par un logement et dont les travaux doivent être régularisés;
- Un bâtiment accessoire détaché, en forme de silo, à convertir en bâtiment principal pour l'apprêter à la fonction résidentielle, dont la superficie d'implantation est de moins de 84 m² et la superficie de plancher est de moins de 167 m².

Et ce, conditionnellement :

- À l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- Au dépôt par la personne requérante, à l'étape du permis de construire, d'une analyse réalisée par un professionnel compétent, confirmant que les installations d'épuration des eaux usées privées et de captation d'eau potable, existantes sur la propriété, sont aptes à desservir les deux logements ajoutés tout en respectant les normes établies par le ministère de l'Environnement, de la Lutte aux changements climatiques, de la Faune et des Parcs, à défaut de quoi, la personne requérante devra déposer une demande de remplacement des installations existantes en conformité avec la réglementation provinciale applicable;
- Au dépôt par la personne requérante, à l'étape du permis de construire, d'un rapport confirmant que les deux bâtiments accessoires détachés, à « transformer » en bâtiments principaux, respectent le Règlement de construction numéro 504-2005 et principalement qu'ils comportent des fondations conformes aux exigences applicables, et que ce rapport recommande tous les travaux si requis pour mettre aux normes les deux bâtiments afin de les conformer au Règlement de construction numéro 504-2005.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'aménagement et vue en plan du bâtiment de « l'ancienne écurie » aménagée en un logement parental – Pierre Tabet architecture Inc. – 10 juillet 2024 – 825, chemin d'Aylmer;
- Vue en plan du bâtiment « silo à grains » aménagé en un logement – Catherine Lemieux design et dessin – 12 mai 2021 – 825, chemin d'Aylmer.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Autoriser, dans le périmètre urbain, l'aménagement de deux habitations unifamiliales non desservies par des services municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire – 825, chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2024-09-16/174

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer un ancien silo à grains en logement habitable a été formulée pour la propriété située au 825, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise, d'une part, à régulariser l'aménagement sans autorisation d'un logement existant dans un bâtiment accessoire; et d'autre part, à obtenir l'autorisation de transformer un autre bâtiment accessoire existant en habitation unifamiliale; tous les deux seront transformés en bâtiments principaux;

CONSIDÉRANT QUE cette même demande nécessite aussi d'autoriser que le nombre de bâtiments principaux sur un même terrain puisse passer d'un à trois;

CONSIDÉRANT QUE ce projet nécessite également une approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant le secteur d'insertion villageoise, commerciale et champêtre du chemin d'Aylmer;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 825, chemin d'Aylmer, visant à aménager un logement dans un bâtiment accessoire détaché, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Vue en plan du bâtiment « silo à grains » aménagé en un logement – Catherine Lemieux design et dessin – 12 mai 2021 – 825, chemin d'Aylmer;
- Élévations du bâtiment « silo à grains » aménagé en un logement – Catherine Lemieux design et dessin – 12 mai 2021 – 825, chemin d'Aylmer.

Il est entendu que le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé préalablement par le conseil afin de pouvoir mettre en œuvre ce plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de 40 logements – 40, boulevard de la Technologie – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- La création de logements sociaux est primordiale pour sortir de la crise du logement;
- Le permis de construire de ce projet devra être délivré avant le 31 décembre 2024 pour être admissible aux subventions;
- Le projet ne peut pas être soumis au processus référendaire selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, mais une séance d'assemblée publique de consultation est requise après l'adoption du premier projet par le conseil, et toute modification au projet doit être soumise lors de cette assemblée pour que le conseil les prenne en considération lors de l'approbation finale en deuxième lecture;

- On aime qu'une zone de non-déboisement à l'arrière du projet soit préservée.

R-CCU-2024-09-16/175

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de 4 étages comprenant 40 logements a été formulée pour la propriété située au 40, boulevard de la Technologie;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande, propriété de la Ville, est un terrain vacant localisé dans la zone résidentielle Ha-11-028, constitué du lot constructible 5 232 969 du cadastre du Québec adjacent au boulevard de la Technologie, et des lots 5 232 965, 5 232 966, 5 232 967 et 5 232 968 du Cadastre du Québec contenant un boisé protégé par une servitude de non-déboisement;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements proposé et la hauteur du bâtiment ne respectent pas les maximums autorisés à la zone résidentielle visée par le projet et qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également que le conseil approuve la cession du terrain, identifié en tant que terrain réservé à des fins de logement abordable, à titre gratuit et ce, conformément à la Politique sur les transactions immobilières, au profit de l'Organisme bénéficiaire, la Fédération inter-coopératives en habitation de l'Ouest du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait les critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet visant à construire, sur la propriété du 40, boulevard de la Technologie, une habitation multifamiliale de 40 logements comportant les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur est de 4 étages et peut atteindre un maximum de 5 étages;
- Son nombre de logements est de 40 logements;
- Son implantation est exemptée des règles d'insertion horizontale et verticale;
- Son emprise au sol est d'un maximum de 0,4;
- Son nombre de cases de stationnement minimum est de 38 cases;
- Son espace de stationnement est situé à 2,9 m du mur du bâtiment;
- Son espace de stationnement est à 0 m de la ligne avant du terrain;
- Son espace de stationnement n'est pas bordé d'une bande paysagère le long de la ligne avant du terrain;
- Son accès au terrain, son allée d'accès et son espace de stationnement extérieur empiètent devant la façade principale du bâtiment;
- Sa cour avant comprendra des arbres, qui ne sont pas plantés le long de la ligne avant du terrain;
- Ses façades sont revêtues à 90% de déclin de fibrociment (matériau de classe 3).

Et ce, conditionnellement :

- À l'autorisation par le conseil de la cession du terrain au profit de l'organisme bénéficiaire;
- Au dépôt à l'étape du permis de construire, d'une entente officielle entre l'organisme bénéficiaire, le promoteur et le propriétaire du terrain concernant la cession du terrain et du bâtiment aux fins de la construction de ce projet de logements abordables;
- À la confirmation du financement de la SHQ et de la contribution de la Ville de Gatineau à ce projet, en vertu des paramètres du programme qui sera retenu;
- À l'approbation par le conseil du protocole d'entente relative à des travaux municipaux en vertu du Règlement 98-2003, si requis, pour réaliser un trottoir menant du projet jusqu'à la prochaine intersection dotée d'un trottoir.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PPCMOI – Permettre l’occupation d’une partie du site par des constructions et des usages temporaires – 125, rue de Carillon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Le village visé servira exclusivement aux personnes en situation d’itinérance;
- On demande de vérifier si ce projet est susceptible à une demande d’approbation référendaire.

R-CCU-2024-09-16/176

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à occuper une partie du site Robert-Guertin par des constructions et des usages temporaires a été formulée pour la propriété située au 125, rue de Carillon;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à créer un village de transition où des usages assimilés à l’usage principal communautaire « 6534 - Centre d’entraide et de ressources communautaires (incluant les ressources d’hébergement, de meuble et d’alimentation) », faisant partie de la sous-catégorie d’usages P2d « Établissements culturels et sportifs ou reliés aux affaires publiques et aux services communautaires » autorisée à la zone Pu-08-042 où se situe le projet;

CONSIDÉRANT QUE le Village Transition sera implanté au sud du terrain sur le bord du boulevard des Allumettières d’où il sera possible d’accéder directement au site via un accès au terrain existant;

CONSIDÉRANT QUE le Village Transition sera constitué d’assemblages de plusieurs bâtiments modulaires, de type conteneur commercial, adaptés et aménagés, et qui seront branchés aux réseaux d’aqueduc et de sanitaire pour leur assurer les commodités requises pour cet usage;

CONSIDÉRANT QU’une analyse de conformité de ces assemblages de bâtiments modulaires au Code de construction du Québec a été produite par un architecte pour le compte de l’organisme bénéficiaire;

CONSIDÉRANT QUE les clauses visant à régir l’occupation temporaire du site appartenant à la Ville de Gatineau par ce village seront clarifiées dans le cadre de l’autorisation que le conseil aura à approuver prochainement;

CONSIDÉRANT QU’un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, pour la mise en œuvre du projet proposé;

CONSIDÉRANT QUE le site est situé dans une affectation institutionnelle au Programme particulier d’urbanisme du centre-ville, et que le conseil aura à décider sur l’utilisation à plus long terme de ce site stratégique du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, un projet au 125, rue de Carillon, afin de permettre l’occupation d’une partie du site par des constructions temporaires et des usages temporaires, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Plan d’implantation proposé – CIMA+ – annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) – 125, rue de Carillon – 22 août 2024;
- Assemblages de bâtiments modulaires– Conteneurs expert.com – Devcore - Transition – 125, rue de Carillon – 30 juillet 2024.

Et ce, conditionnellement :

- À l'autorisation par le conseil municipal d'une entente avec l'organisme bénéficiaire qui précisera les modalités d'occupation, sa durée, ainsi que le mécanisme de démantèlement, éventuellement, lorsque le besoin aura été résorbé au terme de l'entente.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de 48 logements – 240, rue Magnus Est – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On demande si possible de rapprocher le bâtiment plus près de la rue et de planter plus d'arbres à l'arrière;
- On demande d'informer le voisinage de la planification dans le secteur;
- Une station du Rapibus se situe à proximité du projet. Il a été soulevé par un citoyen lors de la période de questions du public qu'il n'y a pas de trottoir du côté sud du boulevard Saint-René;
- Le projet s'intègre plus ou moins bien dans le secteur;
- Une solution technique acceptable assurant la protection incendie adéquate pour le bâtiment reste à être déterminée;
- On propose un dégradé de la hauteur du bâtiment vers l'arrière, du plus haut au plus bas.

R-CCU-2024-09-16/177

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de quatre étages comprenant 48 logements a été formulée pour la propriété située au 240, rue Magnus Est, soit sur le lot 1 321 648 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande, propriété de la Ville, est un terrain occupé par un espace de stationnement desservant l'aréna Baribeau situé au 321, rue Magnus Est, aujourd'hui désaffecté;

CONSIDÉRANT QUE la zone Pu-04-092 où se situe le projet n'autorise pas d'usage résidentiel, mais elle fait partie de l'affectation résidentielle au Plan d'urbanisme et que cet usage peut donc être autorisé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur de quatre étages du bâtiment proposé ne respecte pas le maximum de trois étages autorisés à la zone, et qu'au Plan d'urbanisme, il est permis d'autoriser des hauteurs allant jusqu'à six étages;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également que le conseil approuve la cession du terrain, identifié comme terrain réservé à des fins de logement abordable, à titre gratuit, et ce, conformément à la Politique sur les transactions immobilières, au profit de l'Organisme bénéficiaire, l'OBNL Mon Chez Nous Inc.;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait les critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet visant à construire, sur la propriété du 240, rue Magnus Est, une habitation multifamiliale de 48 logements comportant les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur est de 4 étages et peut atteindre un maximum de 5 étages;
- Son nombre de logements est de 48 logements;
- Sa marge avant est de 5 m;
- Son implantation est exemptée de la règle d'insertion verticale;
- Son nombre de cases de stationnement minimum est de 40 cases;
- Son allée d'accès au terrain est d'une largeur de 14 m;
- Ses façades sont revêtues à 90% de déclin de fibrociment (matériau de classe 3).

Et ce, conditionnellement :

- À l'autorisation par le conseil de la cession du terrain au profit de l'organisme bénéficiaire;
- Au dépôt à l'étape du permis de construire, d'une entente officielle entre l'organisme bénéficiaire, le promoteur et le propriétaire du terrain concernant la cession du terrain et du bâtiment aux fins de la construction de ce projet de logements abordables;
- À la confirmation du financement de la SHQ et de la contribution de la Ville de Gatineau à ce projet, en vertu des paramètres du Programme habitation abordable du Québec (PHAQ) visant les personnes à risque d'itinérance;
- Au dépôt par le requérant d'une note technique sommaire illustrant que la rampe d'accès au garage est sécuritaire quant à la visibilité qu'elle procure aux véhicules sortant du garage;
- À l'entente du requérant avec le Service de la planification des actifs et des investissements quant à une solution technique acceptable assurant la protection incendie adéquate pour le bâtiment.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. PIIA – Construire un bâtiment à usage résidentiel de 10 étages – 109 à 121, rue Carillon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On demande de s'assurer d'inscrire les noms de rues et l'emplacement du parc dans le concept d'aménagement, pour permettre au lecteur de mieux se situer;
- On demande de s'assurer d'offrir un accès au Rapibus, situé à distance de marche;
- Le projet offrira trois fois plus de bornes de recharge électrique que ce qui est exigé à la réglementation.

R-CCU-2024-09-16/178

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 10 étages, comprenant environ 150 logements a été formulée pour la propriété située aux adresses 109 à 121, rue de Carillon;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé nécessite la démolition de deux bâtiments existants aux adresses 109 à 111 et 115 à 121, rue de Carillon et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé leur démolition à sa séance du 23 avril 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'approbation du conseil pour approuver l'acquisition auprès de la Ville de Gatineau d'une parcelle de terrain du lot 5 428 972 du Cadastre du Québec afin de la remembrer aux deux terrains (109 à 111 et 115 à 121, rue de Carillon) et en faire un ensemble immobilier ayant pour nouvelle adresse le 109 à 121, rue de Carillon;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 étant situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage 4.4 — Faubourg de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction d'un bâtiment à usage résidentiel d'environ 150 logements, ce qui requiert l'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives au nombre de cases de stationnement et à la distance requise pour implanter un équipement mécanique au sol;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural du projet adopte un langage contemporain qui respecte son milieu d'insertion et contribue à l'environnement du quartier;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation de l'unité de paysage 4.4 — Faubourg de l'Île;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages et d'environ 150 logements, ainsi qu'un concept d'aménagement paysager aux adresses 109 à 121, rue de Carillon, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et statistiques du projet – 109 à 121, rue de Carillon - Source : L'ŒUF Architectes, préparé le 2 juillet 2024;
- Intégration – Traitement des hauteurs – 109 à 121, rue de Carillon - Source L'ŒUF Architectes, préparé le 2 juillet 2024;
- Élévations proposées – Composition de façades - 109 à 121, rue de Carillon - Source L'ŒUF Architectes, préparé le 2 juillet 2024;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés - 109 à 121, rue de Carillon - Source L'ŒUF Architectes, préparé le 2 juillet 2024;
- Vues en perspectives - 109 à 121, rue de Carillon - Source L'ŒUF Architectes, préparé le 31 juillet 2024;
- Concept d'aménagement de paysage – 109 à 121, rue de Carillon - Source L'ŒUF Architectes + UBLO, préparé le 18 juillet 2024;
- Extrait de l'étude d'impact sur la mobilité – 109 à 121, rue de Carillon - Source GHD Consultants Ltée, préparé le 15 juillet 2024.

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale est assujettie à:

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel de l'usage requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- L'approbation par le conseil municipal de la transaction immobilière relative à la partie du lot 5 428 972 du Cadastre du Québec.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment d'environ 150 logements – 109 à 121, rue Carillon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-09-16/179

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 10 étages, comprenant environ 150 logements a été formulée pour la propriété située aux adresses 109 à 121, rue de Carillon;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'approbation du conseil pour approuver l'acquisition auprès de la Ville de Gatineau d'une parcelle de terrain du lot 5 428 972 du Cadastre du Québec afin de la remembrer aux deux terrains (109 à 111 et 115 à 121, rue de Carillon) et en faire un ensemble immobilier ayant pour nouvelle adresse le 109 à 121, rue de Carillon;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 puisqu'il est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et dans l'unité de paysage 4.4 — Faubourg de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives au nombre de cases de stationnement et à la distance requise pour implanter un équipement mécanique au sol;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte les objectifs du Programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'accélération des vents sur les piétons a été réalisée sur l'entièreté du terrain du projet et que l'étude conclut que toutes les aires piétonnes du nouveau bâtiment ainsi que son environnement proche répondent aux directives de confort et de sécurité;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'ensoleillement déposée en appui de la présente demande montre que le bâtiment de 10 étages a été conçu de manière à morceler les effets d'ombre à l'extérieur du site du projet, et à laisser passer la lumière au travers du rez-de-chaussée au niveau de la rue aux principales heures de fréquentation de la journée en été, au printemps et à l'automne;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation, la volumétrie, le traitement architectural et l'aménagement du terrain du projet ont été développés dans le but de renforcer son intégration avec son milieu d'insertion et à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Ville, comme le requiert le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel aux adresses 109 à 121, rue de Carillon pour permettre la construction d'un bâtiment résidentiel d'environ 150 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et statistiques du projet – 109 à 121, rue de Carillon - Source : L'ŒUF Architectes, préparé le 2 juillet 2024;
- Intégration – Traitement des hauteurs – 109 à 121, rue de Carillon - Source L'ŒUF Architectes, préparé le 2 juillet 2024;
- Élévations proposées – Composition de façades - 109 à 121, rue de Carillon - Source L'ŒUF Architectes, préparé le 2 juillet 2024;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés - 109 à 121, rue de Carillon - Source L'ŒUF Architectes, préparé le 2 juillet 2024;
- Vues en perspectives - 109 à 121, rue de Carillon - Source L'ŒUF Architectes, préparé le 31 juillet 2024;
- Concept d'aménagement de paysage – 109 à 121, rue de Carillon - Source L'ŒUF Architectes + UBLO, préparé le 18 juillet 2024;
- Extrait de l'étude des effets d'accélération des vents – 109 à 121, rue de Carillon - Source Éloïse Lacasse Underhill, préparé le 23 novembre 2023;
- Étude d'ensoleillement – 109 à 121, rue de Carillon - Source L'ŒUF Architectes | Pageau Morel | L2C | Vinci consultants | Ublo , préparé le 2 juillet 2024.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet du «109-121, rue de Carillon »;
- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- L'approbation par le conseil municipal de la transaction immobilière relative à la partie du lot 5 428 972 du Cadastre du Québec.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment à usage résidentiel de 10 étages – 109 à 121, rue Carillon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-09-16/180

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 10 étages, comprenant environ 150 logements a été formulée pour la propriété située aux adresses 109 à 121, rue de Carillon;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une première dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de réduire de 85 à 61 le nombre minimal de cases de stationnement exigé;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une deuxième dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin d'augmenter de 2 m à 30 m la distance maximale entre un bâtiment principal et un équipement mécanique;

CONSIDÉRANT QUE le site du projet, situé au centre-ville, est bien desservi en transport en commun et connecté à un important réseau de liens actifs;

CONSIDÉRANT QUE l'équipement mécanique proposé au sol sera dissimulé par un écran végétal minimisant leur visibilité depuis le domaine public;

CONSIDÉRANT QUE les demandes de dérogations mineures demandées ne causent aucun préjudice aux propriétaires des terrains voisins;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf aux deux dispositions faisant l'objet de la présente demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction d'une habitation multifamiliale d'environ 150 logements aux adresses 109 à 121, rue de Carillon, afin de :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 85 à 61;
- Augmenter la distance maximale entre un bâtiment principal et un équipement mécanique au sol de 2 m à 30 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Identification des dérogations mineures – 109 à 121, rue de Carillon – Source : L'ŒUF Architectes + UBLO préparé le 18 juillet 2024 et annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Et ce conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'approbation par le conseil municipal de la transaction immobilière relative à la partie du lot 5 428 972 du Cadastre du Québec.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré – 285, 289, 293, 297, 301 et 305, boulevard du Plateau (N. O.) – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On estime qu'il manque certaines informations pour permettre une analyse complète du projet;
- On souhaite plus de logements familiaux de trois chambres. Actuellement, aucun outil réglementaire ne permet l'exigence d'une certaine typologie de logements;
- On demande de fournir des informations sur le phasage du projet;
- On est préoccupé par la mobilité dans le quartier. On demande de fournir l'étude de mobilité réalisée dans le cadre des 4 glaces, si elle existe;
- On doute que le projet de 760 logements ne crée que 160 déplacements le matin;

- Des solutions de transport transitoires doivent être offertes en attendant le tramway, comme des trajets d'autobus temporaires;
- Le projet propose une qualité de vie intéressante;
- Il n'est pas prévu de créer une nouvelle percée à partir du boulevard des Allumettières vers le secteur du Plateau;
- Le projet offrira près du double de cases de stationnement que ce qui est exigé par la réglementation;
- On souhaite qu'une plus grande proportion des cases de stationnements soient souterraines, qu'il y ait moins de cases de stationnement en surface;
- La configuration des logements au rez-de-chaussée permettra de les convertir en locaux commerciaux au besoin;
- Le projet ne comprend pas de piscine. Des espaces de jeu sont proposés, avec tables de pique-nique et tables de ping-pong;
- La Ville n'a aucun levier pour garantir que le promoteur obtiendra des subventions du programme APH Select pour offrir 10 % de logements abordables;
- Le projet propose 230 cases de stationnement pour vélos, alors que la réglementation en exige 196;
- Le projet fait partie du développement du Plateau de la Capitale et constitue sa dernière phase. On précise les informations quant à la cession de terrain aux fins de parc;
- L'endroit est tout désigné pour être densifié;
- On suggère de revoir la rue est-ouest qui passe au travers du cœur du projet pour en faire par exemple une ruelle en pavé uni surélevée, pour que les automobilistes sentent qu'ils n'ont pas la priorité à cet endroit;

R-CCU-2024-09-16/181

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet intégré composé de six habitations multifamiliales en structure isolée de 7 à 10 étages a été formulée pour le terrain visé par le lot 6 515 388 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet résidentiel intégré est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la construction des bâtiments principaux doit être approuvée par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2005;

CONSIDÉRANT QUE cinq des six bâtiments proposés sont assujettis à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture distinctive proposée permettra de contribuer à rehausser le cadre bâti du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet est connecté aux infrastructures municipales de mobilité active situées à proximité;

CONSIDÉRANT QUE le projet contribuera à améliorer l'expérience paysagère à travers l'aménagement d'une vaste aire d'agrément centrale et par une composition unique et généreuse d'aménagements paysagers et de plantations;

CONSIDÉRANT QU'une membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'un projet résidentiel intégré composé de six habitations multifamiliales comprenant un maximum de 760 logements, aux adresses 285 à 305, boulevard du Plateau (lot 6 515 388), comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, version du 14 décembre 2023 révisée le 5 septembre 2024;

- Plan des élévations - par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Plans des étages Bâtiment 2B – par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Plans des étages Bâtiments 1A & 1B – par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Plan des étages – Bâtiments 3A & 3B – par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Chapitre 1 projet phase 70 volet architecture – par Hobin Architecture + Stantec, version du 28 août 2024;
- Complément au dossier de demande en PIIA projet Plateau de la capitale – phase 70C visuels de référence - par Stantec, version du 28 août 2024.

Il est entendu que cette approbation est sujette aux approbations en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

PIIA – Construire un projet résidentiel intégré dans un secteur commercial – 285, 289, 293, 297, 301 et 305, boulevard du Plateau (N. O.) – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2024-09-16/182

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet intégré composé de six habitations multifamiliales en structure isolée de 7 à 10 étages a été formulée pour le terrain visé par le lot 6 515 388 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la construction des bâtiments principaux doit être approuvée par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2005;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet résidentiel intégré est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE cinq des six bâtiments proposés sont assujettis à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture distinctive proposée permettra de contribuer à rehausser le cadre bâti du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet est connecté aux infrastructures municipales de mobilité active situées à proximité;

CONSIDÉRANT QUE le projet contribuera à améliorer l'expérience paysagère à travers l'aménagement d'une vaste aire d'agrément centrale et par une composition unique et généreuse d'aménagements paysagers et de plantations;

CONSIDÉRANT QU'une membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, la construction, aux adresses 285 à 305, boulevard du Plateau (lot 6 515 388), d'un projet résidentiel intégré composé de six habitations multifamiliales comprenant un maximum de 760 logements dans un secteur commercial assujetti, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, version du 14 décembre 2023 révisée le 5 septembre 2024;
- Plan des élévations - par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;

- Plans des étages Bâtiment 2B – par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Plans des étages Bâtiments 1A & 1B – par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Plan des étages – Bâtiments 3A & 3B – par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Chapitre 1 projet phase 70 volet architecture – par Hobin Architecture + Stantec, version du 28 août 2024;
- Complément au dossier de demande en PIIA projet Plateau de la capitale – phase 70C visuels de référence - par Stantec, version du 28 août 2024.

Il est entendu que cette approbation est sujette aux approbations en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel comprenant un maximum de 129 logements – 285, boulevard du Plateau (N. O.) – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2024-09-16/183

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 10 étages comprenant un maximum de 129 logements a été formulée pour le terrain visé par le lot 6 515 388 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales et pour la construction d'un projet intégré;

CONSIDÉRANT QUE l'offre résidentielle proposée participera à l'augmentation de la densité résidentielle au sein du Pôle mixte des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit les cessions de parcelles de terrain et les dégagements nécessaires afin de mettre en place les mesures de mitigation;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture distinctive proposée permettra de contribuer à rehausser le cadre bâti du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'implantera en bordure du boulevard du Plateau et qu'il prévoit les dégagements requis, afin de permettre l'implantation de futures mesures de mitigation pour améliorer la sécurité et les conditions de mobilité sur ce boulevard;

CONSIDÉRANT QU'une membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 285, boulevard du Plateau (N.O.), afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant un maximum de 129 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, version du 14 décembre 2023 révisée le 5 septembre 2024;
- Plan des élévations - par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Plan des étages – Bâtiment 2B – par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;

- Chapitre 1 projet phase 70 volet architecture – Par Hobin Architecture + Stantec, version du 28 août 2024;
- Complément au dossier de demande en PIIA projet Plateau de la capitale – phase 70C visuels de référence - par Stantec, version du 28 août 2024.

Advenant l'autorisation par le conseil municipal de cet usage conditionnel, il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à :

- L'approbation du projet résidentiel intégré par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 505-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;
- La cession de terrain requise en bordure du boulevard du Plateau afin de permettre l'implantation des mesures d'amélioration des conditions de mobilité du boulevard du Plateau;
- La régularisation de la compensation résiduelle relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels pour l'ensemble du projet « Le Plateau de la capitale »;
- L'enregistrement d'une servitude de passage et d'entretien par le propriétaire afin de permettre à la Ville de Gatineau d'entretenir le bassin de rétention et le sentier situé sur les lots 6 515 387 et 6 515 386 du cadastre du Québec;
- La signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement relatif aux ententes relatives à des travaux municipaux (Règlement numéro 98-2003) et la mise en place des services municipaux (Règlement numéro 99-2003).

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel comprenant un maximum 167 logements – 289, boulevard du Plateau (N. O.) – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2024-09-16/184

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 10 étages comprenant un maximum de 167 logements a été formulée pour le terrain visé par le lot 6 515 388 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales et pour la construction d'un projet intégré;

CONSIDÉRANT QUE l'offre résidentielle proposée participera à l'augmentation de la densité résidentielle au sein du Pôle mixte des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit les cessions de parcelles de terrain et les dégagements nécessaires afin de mettre en place les mesures de mitigation;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture distinctive proposée permettra de contribuer à rehausser le cadre bâti du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'implantera en bordure du boulevard du Plateau et qu'il prévoit les dégagements requis afin de permettre l'implantation de futures mesures de mitigations pour améliorer la sécurité et les conditions de mobilité sur ce boulevard;

CONSIDÉRANT QU'une membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 289, boulevard du Plateau (N.O.), afin de

permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant un maximum de 167 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, version du 14 décembre 2023 révisée le 5 septembre 2024;
- Plan des élévations - par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Plan des étages – Bâtiments 3A & 3B – par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Chapitre 1 projet phase 70 volet architecture – Par Hobin Architecture + Stantec, version du 28 août 2024;
- Complément au dossier de demande en PIIA projet Plateau de la capitale – phase 70C visuels de référence - par Stantec, version du 28 août 2024.

Advenant l'autorisation par le conseil municipal de cet usage conditionnel, il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à :

- L'approbation du projet résidentiel intégré par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 505-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;
- La cession de terrain requise en bordure du boulevard du Plateau, afin de permettre l'implantation des mesures d'amélioration des conditions de mobilité du boulevard du Plateau;
- L'enregistrement d'une servitude de passage et d'entretien par le propriétaire afin de permettre à la Ville de Gatineau d'entretenir le bassin de rétention et le sentier situé sur les lots 6 515 387 et 6 515 386 du cadastre du Québec;
- La régularisation de la compensation résiduelle relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels pour l'ensemble du projet « Le Plateau de la capitale »;
- La signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement relatif aux ententes relatives à des travaux municipaux (Règlement numéro 98-2003) et la mise en place des services municipaux (Règlement numéro 99-2003).

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel comprenant un maximum de 118 logements – 293, boulevard du Plateau (N. O.) – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2024-09-16/185

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 10 étages comprenant un maximum de 118 logements a été formulée pour le terrain visé par le lot 6 515 388 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales et pour la construction d'un projet intégré;

CONSIDÉRANT QUE l'offre résidentielle proposée participera à l'augmentation de la densité résidentielle au sein du Pôle mixte des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit les cessions de parcelles de terrain et les dégagements nécessaires afin de mettre en place les mesures de mitigation;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture distinctive proposée permettra de contribuer à rehausser le cadre bâti du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'implantera en bordure du boulevard du Plateau et qu'il prévoit les dégagements requis afin de permettre l'implantation de futures mesures de mitigations pour améliorer la sécurité et les conditions de mobilité sur ce boulevard;

CONSIDÉRANT QU'une membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 293, boulevard du Plateau (N.O.), afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant un maximum de 118 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, version du 14 décembre 2023 révisée le 5 septembre 2024;
- Plan des élévations - par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Plan des étages – Bâtiments 1A &1B – par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Chapitre 1 projet phase 70 volet architecture – par Hobin Architecture + Stantec, version du 28 août 2024;
- Complément au dossier de demande en PIIA projet Plateau de la capitale – phase 70C visuels de référence - par Stantec, version du 28 août 2024.

Advenant l'autorisation par le conseil municipal de cet usage conditionnel, il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à :

- L'approbation du projet résidentiel intégré par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 505-2005;
- L'approbation du projet, par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;
- La cession de terrain requise en bordure du boulevard du Plateau afin de permettre l'implantation des mesures d'amélioration des conditions de mobilité du boulevard du Plateau;
- L'enregistrement d'une servitude de passage et d'entretien par le propriétaire, afin de permettre à la Ville de Gatineau d'entretenir le bassin de rétention et le sentier situé sur les lots 6 515 387 et 6 515 386 du cadastre du Québec;
- La régularisation de la compensation résiduelle relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels pour l'ensemble du projet « Le Plateau de la capitale »;
- La signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement relatif aux ententes relatives à des travaux municipaux (Règlement numéro 98-2003) et la mise en place des services municipaux (Règlement numéro 99-2003).

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel comprenant un maximum de 106 logements – 297, boulevard du Plateau (N. O.) – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2024-09-16/186

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 10 étages comprenant un maximum de 106 logements a été formulée pour le terrain visé par le lot 6 515 388 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales et pour la construction d'un projet intégré;

CONSIDÉRANT QUE l'offre résidentielle proposée participera à l'augmentation de la densité résidentielle au sein du Pôle mixte des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit les cessions de parcelles de terrain et les dégagements nécessaires afin de mettre en place les mesures de mitigation;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture distinctive proposée permettra de contribuer à rehausser le cadre bâti du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'implantera en bordure du boulevard du Plateau et qu'il prévoit les dégagements requis afin de permettre l'implantation de futures mesures de mitigations pour améliorer la sécurité et les conditions de mobilité sur ce boulevard;

CONSIDÉRANT QU'une membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 297, boulevard du Plateau (N.O.), afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant un maximum de 106 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, version du 14 décembre 2023 révisée le 5 septembre 2024;
- Plan des élévations - par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Plan des étages – Bâtiments 1A & 1B – par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Chapitre 1 projet phase 70 volet architecture – par Hobin Architecture + Stantec, version du 28 août 2024;
- Complément au dossier de demande en PIIA projet Plateau de la capitale – phase 70C visuels de référence - par Stantec, version du 28 août 2024.

Advenant l'autorisation par le conseil municipal de cet usage conditionnel, il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à :

- L'approbation du projet résidentiel intégré par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 505-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;
- La cession de terrain requise en bordure du boulevard du Plateau afin de permettre l'implantation des mesures d'amélioration des conditions de mobilité du boulevard du Plateau;
- L'enregistrement d'une servitude de passage et d'entretien par le propriétaire afin de permettre à la Ville de Gatineau d'entretenir le bassin de rétention et le sentier situé sur les lots 6 515 387 et 6 515 386 du cadastre du Québec;
- La régularisation de la compensation résiduelle relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels pour l'ensemble du projet « Le Plateau de la capitale »;
- La signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement relatif aux ententes relatives à des travaux municipaux (Règlement numéro 98-2003) et la mise en place des services municipaux (Règlement numéro 99-2003).

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel comprenant un maximum de 145 logements – 301, boulevard du Plateau (N. O.) – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2024-09-16/187

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 10 étages comprenant un maximum de 145 logements a été formulée pour le terrain visé par le lot 6 515 388 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales et pour la construction d'un projet intégré;

CONSIDÉRANT QUE l'offre résidentielle proposée participera à l'augmentation de la densité résidentielle au sein du Pôle mixte des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit les cessions de parcelles de terrain et les dégagements nécessaires afin de mettre en place les mesures de mitigation;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture distinctive proposée permettra de contribuer à rehausser le cadre bâti du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'implantera en bordure du boulevard du Plateau et qu'il prévoit les dégagements requis afin de permettre l'implantation de futures mesures de mitigations pour améliorer la sécurité et les conditions de mobilité sur ce boulevard;

CONSIDÉRANT QU'une membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 301, boulevard du Plateau (N.O.), afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant un maximum de 145 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, version du 14 décembre 2023 révisée le 5 septembre 2024;
- Plan des élévations - par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Plan des étages – Bâtiments 3A & 3B – par Patrick Bisson, architecte, Hobin Architecture, version du 29 août 2024;
- Chapitre 1 projet phase 70 volet architecture – par Hobin Architecture + Stantec, version du 28 août 2024;
- Complément au dossier de demande en PIIA projet Plateau de la capitale – phase 70C visuels de référence - par Stantec, version du 28 août 2024.

Advenant l'autorisation par le conseil municipal de cet usage conditionnel, il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à :

- L'approbation du projet résidentiel intégré par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 505-2005;
- L'approbation du projet, par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;
- La cession de terrain requise en bordure du boulevard du Plateau afin de permettre l'implantation des mesures d'amélioration des conditions de mobilité du boulevard du Plateau;
- L'enregistrement d'une servitude de passage et d'entretien par le propriétaire afin de permettre à la Ville de Gatineau d'entretenir le bassin de rétention et le sentier situé sur les lots 6 515 387 et 6 515 386 du cadastre du Québec;
- La régularisation de la compensation résiduelle relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels pour l'ensemble du projet « Le Plateau de la capitale »;
- La signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement relatif aux ententes relatives à des travaux municipaux (Règlement numéro 98-2003) et la mise en place des services municipaux (Règlement numéro 99-2003).

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

15. **PIIA – Installer des enseignes et remplacer le bandeau de la marquise – 209, chemin d’Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

R-CCU-2024-09-16/188

CONSIDÉRANT QU’une demande, afin d’approuver un nouvel affichage et une modification à la marquise existante, a été formulée pour la propriété située au 209, chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE l’affichage proposé vise à remplacer l’enseigne rattachée au bâtiment principal, installer deux nouvelles enseignes apposées à la marquise et remplacer l’enseigne détachée existante à l’exception de sa fondation;

CONSIDÉRANT QUE la modification à la marquise existante consiste à remplacer le bandeau métallique entourant sa toiture par un nouveau bandeau en aluminium aux couleurs de l’image de la bannière du nouveau distributeur des produits pétroliers;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d’insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer où les travaux d’installation de l’affichage commercial sont assujettis à l’approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de modification de la marquise existante sont assujettis au plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) des centres de distribution de produits pétroliers et de carburant, et nécessitent également l’approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l’emplacement des enseignes proposées est le même que celui des enseignes existantes approuvées par le conseil municipal en 2011 par les résolutions CM-2011-313 et CM-2011-293, et modifiées en 2018 par les résolutions CM-2018-120 et CM - 2018-96;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l’octroi de quatre dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu’il respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 209, chemin d’Aylmer, visant à installer et remplacer des enseignes et remplacer le bandeau de la marquise existante, comme illustré aux plans :

- Détail de l’enseigne rattachée proposée sur le bâtiment principal et dérogations mineures demandées - Par enseignes Pattison, reçu le 27 août 2024 - 209, chemin d’Aylmer – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Détail de l’enseigne détachée proposée et dérogations mineures demandées - Par Transworld, reçu le 19 août 2024 - 209, chemin d’Aylmer – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Modifications proposées à la marquise existante, détail de l’enseigne rattachée proposée sur la marquise et dérogations mineures demandées - Par Transworld, reçu le 19 août 2024 - 209, chemin d’Aylmer – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD).

Il est entendu que l’approbation du présent plan d’implantation et d’intégration architecturale est assujettie à l’octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises au Règlement de zonage numéro 532-2020.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Installer des enseignes et remplacer le bandeau de la marquise – 209, chemin d’Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2024-09-16/189

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un nouvel affichage a été formulée pour la propriété située au 209, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE l'affichage proposé consiste à remplacer l'enseigne rattachée au bâtiment principal, à installer deux nouvelles enseignes apposées à la marquise et à remplacer l'enseigne détachée existante à l'exception de sa fondation;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer où les travaux d'installation de l'affichage commercial sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement des enseignes proposées est le même que celui des enseignes existantes approuvées par le conseil municipal en 2011 par les résolutions CM-2011-313 et CM-2011-293 et modifié en 2018 par les résolutions CM-2018-120 et CM - 2018-96;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation du projet d'affichage requiert l'octroi de quatre dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre un mode d'éclairage par translucidité, augmenter la superficie maximale d'affichage de l'enseigne détachée de 2 m² à 6 m², augmenter la hauteur maximale d'une enseigne détachée de 4 m à 5 m et augmenter le nombre maximal des enseignes rattachées par établissement d'une enseigne à trois enseignes;

CONSIDÉRANT QU'en vertu des résolutions CM-2011-293 et CM - 2018-96, le conseil municipal a déjà accordé des dérogations mineures à l'affichage existant similaires aux dérogations mineures demandées par le requérant à l'exception de la dérogation mineure relative à l'augmentation du nombre des enseignes rattachées par établissement;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante propose une enseigne détachée ayant une hauteur et une superficie d'affichage inférieure à celle de l'enseigne détachée existante, un mode d'éclairage par translucidité qui est le même mode d'éclairage des enseignes existantes et un nombre d'enseignes rattachées et apposées sur la marquise du distributeur de carburant inférieur au nombre d'enseignes existantes et apposées sur la marquise par l'occupant précédent;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions du règlement de zonage est respecté, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 209, chemin d'Aylmer, visant à :

- Permettre le mode d'éclairage par translucidité pour les enseignes proposées;
- Augmenter la superficie maximale d'affichage de l'enseigne détachée de 2 m² à 6 m²;
- Augmenter la hauteur maximale de l'enseigne détachée de 4 m à 5 m;
- Augmenter le nombre maximal des enseignes rattachées par établissement d'une enseigne à trois enseignes.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Détail de l'enseigne rattachée proposée sur le bâtiment principal et dérogations mineures demandées - Par enseignes Pattison, reçu le 27 août 2024 - 209, chemin d'Aylmer – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Détail de l'enseigne détachée proposée et dérogations mineures demandées - Par Transworld, reçu le 19 août 2024 - 209, chemin d'Aylmer – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Modifications proposées à la marquise existante, détail de l'enseigne rattachée proposée sur la marquise et dérogations mineures demandées - Par Transworld, reçu le 19 août 2024 - 209, chemin d'Aylmer – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation, par le conseil, du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant le projet nécessitant l'octroi des dérogations mineures.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 26, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Une petite partie du terrain se situe dans la zone de récurrence 20-100 ans, mais aucune construction n'y est prévue en respect du régime transitoire des gestion des plaines inondables.

R-CCU-2024-09-16/190

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 26, chemin Fraser;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque près de la moitié du terrain est située dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du projet prévoit la coupe de trois arbres situés à l'extérieur du boisé de protection et d'intégration et aucun arbre à couper ne se situe dans le boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la conservation de quatre arbres, dont trois sont situés dans le boisé de protection et d'intégration et la plantation de deux nouveaux arbres est prévue;

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé respecte la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 26, chemin Fraser, visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée, comme indiqué au plan et document :

- Plan d'implantation – préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, 24 mai 2016 – 26, chemin Fraser;
- Étude arboricole – Préparée Bruno Chicoine, Ingénieur forestier, le 19 août 2024 – 26, chemin Fraser.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. PIIA – Rénover une habitation bifamiliale – 1220, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2024-09-16/191

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la régularisation de travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 1220, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à régulariser le remplacement des revêtements extérieurs de la façade avant et latérale gauche du bâtiment, le tout installé sans l'obtention d'autorisation;

CONSIDÉRANT QUE la tôle d'aluminium couvre le quart de la superficie des murs extérieurs du bâtiment et que le matériau de revêtement d'origine en stuc sera conservé sur le restant de la superficie des murs extérieurs;

CONSIDÉRANT QUE la tôle d'aluminium installée respecte partiellement les critères PIIA applicables;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 1220, rue Saint-Louis, afin de régulariser l'installation d'un revêtement extérieur en tôle d'aluminium, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Élévations et calcul des pourcentages de matériaux - Personne requérante – 2 juillet 2024 - 1220, rue Saint-Louis;
- Matériaux de revêtement proposés - Personne requérante – 2 juillet 2024 - 1220, rue Saint-Louis.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. PIIA – Rénover une station libre-service incluant la modification des enseignes – 395, Montée Paiement – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2024-09-16/192

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire, à rénover une station libre-service et à modifier ses enseignes a été formulée pour la propriété située au 395, Montée Paiement;

CONSIDÉRANT QUE ce projet nécessite l'approbation, par le conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisqu'il s'agit d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra de rénover l'emplacement commercial visé (bâtiment et enseignes) pour en améliorer l'apparence et refléter l'image de marque actuelle de ses commerces;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 concernant les centres de distribution de produits pétroliers et de carburant;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la rénovation de la station-service et de ses enseignes sur la propriété située au 395, Montée Paiement, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Plan extrait du certificat de localisation – Cusson Létourneau, arpenteurs-géomètres Inc., 13 décembre 2023 – 395, Montée Paiement;
- Demande d'approbation au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (dossier d'urbanisme) – Kanvas Urbanisme, décembre 2023 – 395, Montée Paiement;
- Plans, élévations architecturales et matériaux (bâtiment de la station-service/dépanneur/restaurant – Groupe LHA Inc. 2023 – 395, Montée Paiement;
- Plans et élévations architecturales (enseignes rattachées et détachée) – Pattison Sign Group, 2023 – 395, Montée Paiement.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. PIIA – Rénover une habitation trifamiliale – 106-110, rue East – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Le nouvel escalier devra possiblement être résistant au feu, en fonction du nombre de logements et du nombre d'issues.

R-CCU-2024-09-16/193

CONSIDÉRANT QU'une demande, visant à réaliser divers travaux extérieurs sur l'habitation unifamiliale isolée, a été formulée pour la propriété située aux adresses 106-110, rue East;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remplacer l'escalier latéral en bois et le palier également en bois donnant accès au logement à l'étage, ainsi que le perron donnant accès au logement au rez-de-chaussée par un nouvel escalier et de nouveaux balcons en aluminium surmontés d'un toit, le tout appuyé sur deux colonnes aux fondations sur pieux vissés;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise également l'installation d'un nouveau revêtement extérieur en déclin de bois sur une section de la façade avant touchée par les travaux;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement extérieur proposé sur la façade avant est identique à celui installé sur une section de la façade latérale droite;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise du Moulin et que le projet doit être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes à la totalité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, ainsi qu'au Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet aux 106-110, rue East, afin de remplacer l'escalier extérieur par un nouvel escalier, d'ajouter deux balcons et de remplacer une section du revêtement extérieur, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Travaux proposés – Plan d'implantation – Raynald Nadeau, arpenteur-géomètre – 31 mai 1977;
- Travaux proposés – Plans techniques – Dessins Drummond – 24 mars 2024- 106-110, rue East.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

20. Dérogations mineures – Construire un bâtiment commercial – 215, rue Bellehumeur – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Catherine Craig-St-Louis

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On aime que l'ajout d'une troisième entrée charretière au terrain ait été abandonné depuis la dernière mouture du projet vue au CDD;
- On demande d'être plus créatif dans la végétalisation de l'espace de stationnement, ou d'ajouter des îlots de verdure.

R-CCU-2024-09-16/194

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment commercial à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 215, rue Bellehumeur;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition d'un bâtiment commercial existant sur le terrain, démolition approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 20 août 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, relativement au rapport espace bâti/terrain minimal, au nombre maximal de cases de stationnement, à l'aménagement de l'espace de stationnement et des allées d'accès ainsi qu'à certaines dispositions particulières s'appliquant au projet commercial intégré;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'un stationnement conforme implique le retrait de 159 cases de stationnement actuellement utilisées par les trois bâtiments principaux existants comprenant huit locaux commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE le respect du ratio bâti/terrain minimum exigé nécessiterait l'agrandissement du bâtiment proposé de 429 m² de la superficie au sol;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements de l'espace de stationnement sont existants depuis 1991 et ne feront l'objet que de modifications mineures au pourtour du nouveau bâtiment projeté;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose une réduction du nombre de cases de stationnement comparativement à la situation existante, ce qui permet de tendre vers la norme du règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées respectent la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 215, rue Bellehumeur, afin de :

- Réduire le rapport minimal d'espace bâti/terrain de 0,3 à 0,27;
- Augmenter le nombre maximal requis de cases de stationnement de 89 à 228;
- Régulariser l'aménagement de l'espace de stationnement et des allées d'accès;
- Exempter le projet des dispositions particulières d'aménagement d'un projet commercial intégré relatives aux matériaux de revêtement extérieur, aux bandes de verdure et à l'aménagement d'allées d'accès et de stationnement.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation du bâtiment projeté – Denis Ayotte, arpenteur-géomètre – 22 août 2024 – 215, rue Bellehumeur;
- Plan d'architecture du bâtiment projeté – Provencher Roy – 21 août 2024 – 215, rue Bellehumeur.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. Dérogation mineure – Construire un bâtiment commercial – 463, chemin Industriel – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2024-09-16/195

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 463, chemin Industriel;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé dans la zone industrielle In-03-072 comprenant déjà plusieurs propriétés à usages commercial et industriel;

CONSIDÉRANT QUE la largeur maximale réglementaire cause un préjudice à la personne requérante pour les manœuvres des véhicules semi-remorques, comme montré sur un document de simulation;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement de la largeur de l'accès au terrain et de l'allée d'accès de 10 m à 14 m permettra un virage plus fluide devant cet accès;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de la dérogation mineure ne causera pas de préjudice au droit de jouissance des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, un projet au 463, chemin Industriel, afin d'augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain et de l'allée d'accès de 10 m à 14 m, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Dérogation mineure proposée – Pierre Tablet, architecte – 14 février 2024.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

22. Dérogation mineure – Construire un garage détaché en cour avant – 100, rue des Frères Moncion – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

R-CCU-2024-09-16/196

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à construire un bâtiment accessoire détaché (un garage) en cour avant a été formulée pour la propriété située au 100, rue des Frères-Moncion;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention d'une dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire détaché (un garage) en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée ne risque pas de causer un préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions réglementaires en vigueur.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété du 100, rue des Frères-Moncion, afin de construire un bâtiment accessoire détaché (garage) en cour avant, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Extrait du certificat de localisation et dérogation mineure proposée (annoté par le requérant et le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Simon Dufour Handfield – Arpenteur géomètre – 17 août 2019 – 100, rue des Frères-Moncion.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

23. Point d'information – Modifications aux cartes et au texte du Schéma d'aménagement et de développement pour actualiser le tracé et les stations du tramway

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On aime voir que les priorités d'aménagement du tramway visent des artères principales en plein centre-ville;
- De possibles stations du tramway sont présentées sur le site TramGO;
- On est inquiet du possible manque d'espace pour la circulation automobile sur le boulevard du Plateau, puisqu'une partie de la voie sera utilisée par le tramway.

24. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

25. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 15.